

1000867

מרחב תכנון מקומי בית - שמש

מרחב תכנון מקומי מסה-יהודה

תכנית מס' 90/בש

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסווגה:  
תכנית זאת על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מס' 90/בש שינוי לתכנית מס' 1/בש ושינוי לתכנית מתאר מקומית מסה-יהודה מס' מי/200". כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), נספח בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס' 1).  
ב. כל מסמך ממסמכי התכנית מחוזה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית ושטחה:  
שטח התכנית כ-315 דונם. שטח זה נמצא על גבעה באזור הדרום מזרחי של בית שמש, בין קואורדינטות רוחב 127000 - 127800 וקואורדינטות אורך 149200 - 149800, החל על פי גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מטרת התכנית:  
א. ביטול תכנית בש/1 בגבולות שטח התכנית.  
ב. קביעת גבולות מתחמי תכנון ויעודי הקרקע, פירוט השימושים, התנאים והוראות הדרושים לפתוח ולבינוי.  
ג. קביעת בינוי עפ"י נספח הבינוי.  
ד. חלוקה חדשה.  
ה. התווית דרכים חדשות.
5. כפיפות התכנית:  
תכנית זאת מבטלת את כל התכניות הקודמות שחלו בשטח התכנית.
6. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הכנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה התוראה המגבילה יותר.

להלן תוראות בגין השטחים שבתחום אזור מגורים 2 קומות ואזור מגורים 4 קומות.

(א) נקבע בזאת כי המרווחים המינימליים, קווי חבנין, המרחקים המינימליים בין הבנינים וחלוקת שטח הרצפות בין הקומות, מספר יחידות הדיור, יהיו כהתאם לנספח בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

(ב) סח"כ שטח הרצפות הכולל לבניה ושטח הרצפות המירביים לכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיו עפ"י הטבלה שבתשריט.

(ג) הבניה בשטח מגרשים 4 - 10, 35, 36, 37 תחיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1).

(ד) תנאי למתן היתרי בניה בשטח המגרשים 1 - 3 ו-11 - 34 הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית בק.מ. שאינו קטן מ-1:500 התכניות תכלולנה פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל פירוס גבחי מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, גינון ונסיעות, מתקני עזר וחניה.

(ה) בניה בשלבים באיזור מגורים 2 קומות תותר ובלבד שתעמוד בתנאים הבאים:

1. תותר בניה על פי בקשה להיתר המראה את השלבים כשכל שלב מחווה פתרון ארכיטקטוני שלם.

(ו) אסורה בנית קומת עמודים מפולשת בתחום התכנית.

(ז) תוראות בנין בניה למגורים:

בניה בשלבים

גבולות השלב הסופי והיקף שיטחי הרצפות בשלב הסופי יהיו כפופים לתכנית הבינוי בק.מ. 1:500 כאמור בטעיף ד' לעיל.  
חמרי הגמר יהיו זהים בכל השלבים.

חמרי גמר של קירות חיצוניים

קירותיהם החיצוניים של המבנים יכוסו בטיח בהשלכה גסה בגוון לבן.

מבנה גגות

באיזורי המגורים יחיו המבנים בעלי גגות קטיחים.  
לא תותר בניית גגות משופעים באיזור מגורים 2 קומות,  
מעקה מאסיבי עד גובה 1.0 מ' יבנה מעל פני הגגות  
השטוחים.

חמרי הגמר לגגות השטוחים באיזורים לבניית 2 קומות  
יכוסו בשכבת חצץ לבן, חרט גרוס או כל חומר אחר שיאושר  
ע"י הועדה המקומית.

תותר בניה על הגגות של קולטי שמש, אנטנות, חדרי  
כביסה, פרגולות לסוכות ויציאות לגג, בתנאי שיהיו חלק  
אינטגראלי מתכנון הגג והמעקה.  
אסורה שום תוספת בניה על הגג או צרופם של מרפסות  
הסוכה לשטחי הדירה.

הפתרון התכנוני של הגג והמתקנים עליו יותר בתנאי שיהוו  
חלק אינטגראלי של הבקשה להיתר הבניה.

מסתורי כביסה

לכל דירה ומבנה ינתן פיתרון למסתורי הכביסה כחלק  
אינטגראלי מתכנון הבית.

מ ר ת פ ל י ם

תותר הקמת קומת מרתף, תת קרקעית כולה או בחלקה, מתחת  
לכניסה הקובעת לבנין עבור מקלט חדר הסקה ומחסנים.  
אלה יהיו צמודים ליחידות הדיור שבבנין ובתנאי ששטחו  
של כל מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.

זכות מעבר לחשתית:

יש לאפשר זכות מעבר לחשתית מערכות הנקוז, הביוב, הגז,  
אספקת המים, חשמל, טלפון וכל מערכת אחרת שתידרש מעת  
לעת ע"י החברה המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך תרשם  
הערת אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכת החשתית.

במקומות המסומנים בתשריט בקו סגול בחזית תותר בניית חנויות בקומת  
הקרקע. גובהם לא יעלה על גובה קומת מגורים וגבולם לא יחרוג מגבולות  
הבנין כולו.

8. חזית מסחרית:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם כחום כהה הם שטחים לבניני ציבור. הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בצמחיה, בכינוי ובפיתוח המתוארים בתשריט, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היחרי בניה באישור הועדה המקומית ומותנית בצירוף חכנית מושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ-1:250.

9. שטח לבניני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וניתן לפתח אותו ע"י גינון, נטיעות, שבילים ושילוב כל אלמנט שיאשר בנספח הבינוי לבד מהקמת מבנים על פני השטח.

10. שטח ציבורי פתוח:

השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י בעלי הזכויות במקרקעין עד לפרטים האחרונים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בצבע אדום מתוח דרך חדשה וחניה ציבורית.

11. דרכים וחניה:

- במגרשים 1 עד 16, 27, 28 החניה היא חניה פרטית עם זכות מעבר לציבור בתחום המגרש כמסומן בתשריט ולפי חכניות בינוי 1:500.

- החניה על רחוב מס' 691, 692 היא חניה ציבורית. חניה זו פותרת את המגרשים הגובלים בה ממזרח פתרוניות חניה בתחום המגרשים.

(א) החכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של החכנית יועברו שני עותקים של החכנית כחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

12. חלוקה חדשה:

(ב) נקבע בזאת מטעם הוועדה המחוזית כי החלוקה לא תרשם אלא בהתאם לחלוקה למגרשי בניה שע"פ התשריט והוראות התכנית (ונספח מס' 1). עם זאת לא תהא מניעה לנקוט בהליכים הדרושים לקבלת אישור הוועדה המחוזית לחלוקת משנה למגרשים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

1. לא יגדילו את זכויות הבניה שעל פי התכנית לכל מגרש בניה.

2. תשמר פרופורציה גאוטה בין מספר יחידות הדיור לבין שטח הקרקע בין שני מגרשים סמוכים.

3. דרכי הגישה הפנימיות שבילים להולכי רגל וזכויות ההנאה ההדדיות תשמרנה ללא שום שינוי.

4. עותק מתשריט חלוקת המשנה יומצא לרשם המקרקעין.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

13. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח ת י מ ו ת :

י ו ז מ התכנית :

משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז ירושלים  
 06-08-1982

מ. נדלר מ. נדלר ש. ביקסון מ. גיל  
 אדונייבליים  
 תל אביב  
 254921

עורך התכנית: נדלר, נדלר, ביקסון, גיל ארכיטקטים

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

05 אוג' 1982

תאריך תגובה

איטורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשמ"ה - 1965

**הפקדת תכנית**

הועדה ה. חוזיה לתכנון ולבניה  
 התליטה נימית תה ייזב 21.7/81  
 להפקדת תכנית זו 90-ל2

.....  
 יו"ר הועדה

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים  
 06-08-1982

**אשור תכנית**

הועדה הנהלתית להכנון ולבניה  
 היליטה בישיבתה נימית 20.7.81  
 לאשור תכנית זו שמספרה 90/ל2

.....  
 יו"ר הועדה